

Begründung gemäß § 9 (6) Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan
Nr. 23.01 -Friedensstraße/Hohenzollernstraße/
Höferstraße-

- 1. Das Plangebiet in der Größe von 4,46 ha gehört zum innerstädtischen Bereich der Stadt Velbert. Es wird begrenzt von der Friedensstraße, dem Friedensplatz, der Oststraße, Hohenzollernstraße und Höferstraße.

Der Rat der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung am 18.12.1973 die Satzung über die förmliche Festlegung dieses Gebietes als Sanierungsgebiet 1 gemäß § 5 (1) Städtebauforderungsgesetz beschlossen.

- 2. Das Gebiet wird zum Teil durch Industriebetriebe, zum Teil durch Wohnungen genutzt. Die ungesunde Mischung von erheblich störenden Industriebetrieben und heutigen Bedürfnissen nicht mehr entsprechenden Wohngebäuden soll durch eine Sanierung behoben werden.
- 3. Das Plangebiet soll gemäß seiner Bedeutung, Lage im Standortbereich -mittlere Entfernung zum zukünftigen S-Bahn-Haltepunkt 300 m-, intensiv durch Wohnbebauung genutzt werden.

Besonderer Wert ist auf die Abschirmung des Straßenlärms und günstig gelegene Freiflächen gelegt worden, um das citynahe Wohnen attraktiv zu machen.

Die vorhandene Grünzone an der Friedensstraße wird in das Grünzug-System der Freiräume mit einbezogen. Sie ist Bestandteil des integrierten Spielflächensystems, welches in der Anlage zur Begründung näher erläutert ist.

- 4. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch Stichstraßen von der Höferstraße aus.

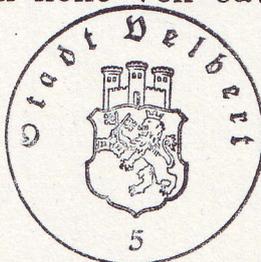
Die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze werden in Unterflurgaragen nachgewiesen. Diese Garagenanlagen sind ausreichend mit Erde abzudecken und eine gärtnerische Gestaltung zu gewährleisten. Hierdurch soll der Wohnwert dieses Gebietes erhöht und die oben erwähnte angestrebte Integration der privaten Freiräume in die benachbarten öffentlichen Grünflächen erreicht werden.

Soweit der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung der Dachform vorsieht, erfolgt dies, um eine Anpassung an bestehende und nicht vom Abbruch betroffene Gebäude sicherzustellen.

Das an der Oststraße gelegene Parkhaus dient den Besuchern der Einkaufsbereiche Markt und Friedrichstraße, später auch den Besuchern des geplanten Kulturzentrums und des geplanten Rathauses.

- 5. Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Abwässer aus dem Plangebiet werden in die Kläranlage des Ruhrverbandes geleitet.
- 6. Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt Velbert Kosten in Höhe von ca. 5,5 Mill. DM.

Velbert, 14. 4. 1976



Der Stadtdirektor
In Vertretung:
(Stern)
Stadtbaurat